

أفضل 10 نصائح من هيئة البناء والطاقة Building and Energy

اختيار بناء وتوقيع عقد بناء منزل

2. ابحث عن آراء مستقلة



كما هو الحال مع أي خدمة، يجدر التحدث إلى أكثر من بناء لمقارنة العرض مع ميزانيتك، ولكن ضع في اعتبارك أن الخيار الأرخص قد لا يكون بالضرورة الأفضل.

اطلب الإحالات وتحدث إلى العملاء السابقين حول احترام المواعيد والجودة والالتزام بالعقد. قد تكون الآراء عبر الإنترنت مفيدة أيضًا ولكنها ليست دائمًا موضوعية أو تم التحقق من صحتها.

يتم نشر البيانات الإعلامية بشأن البنائين الذين أدينوا بارتكاب مخالفات بموجب تشريعات البناء أو ارتكبوا خرقًا تأديبيًا في السنوات الست الماضية على الإنترنت، لذا فمن المفيد التحقق من القائمة الخاصة بالبناء الخاص بك. يمكن أيضًا البحث في الموقع الإلكتروني للمحكمة الإدارية للولاية عن مسائل البناء.

من حين لآخر، يمكن للبناء الدخول في مرحلة الإدارة أو التصفية قبل إخطار هيئة البناء والطاقة بتغير الحالة وقبل تحديث سجل البنائين. في حين أن ذلك أمر نادر الحدوث، إذا كنت تشعر بالقلق، فإن لجنة الأوراق المالية والاستثمارات الأسترالية Australian Securities and Investments Commission تسمح لك بشراء بحث مستخرج حالي وسابق للشركة، والذي يجب أن يوضح ما إذا كانت الشركة قد خضعت لمرحلة التصفية أو الإدارة.

بالنسبة للأفراد، ابحث في سجل الإفلاس Bankruptcy Register Search من خلال هيئة الأمن المالي الأسترالية Australian Financial Security Authority. في حين أن المشكلات المالية السابقة لشخص ما قد لا تعكس وضعه الحالي، فإن البحث يظهر ما إذا كان قد تعرض لإفلاس تم أو لم يتم إبراء ذمته.

روابط مفيدة:

- [البيانات الإعلامية التأديبية لهيئة البناء والطاقة](#)
- [المحكمة الإدارية للولاية](#)
- [لجنة الأوراق المالية والاستثمارات الأسترالية](#)
- [هيئة الأمن المالي الأسترالية](#)



1. تعامل مع بناء مُرخص



بموجب القانون، يجب تنفيذ أعمال بناء المنازل التي تتطلب تصريح بناء وتقدر قيمتها بأكثر من 20,000 دولار من قبل بناء مُرخص.

تم تصميم نظام الترخيص لضمان أن مزود خدمة البناء لديه المؤهلات والمعرفة والخبرة المناسبة والمصلحة التجارية المستقرة.

سيؤكد سجل بُناة هيئة البناء والطاقة نوع التسجيل وتاريخ انتهاء سريانه، ويوضح أي شروط تتعلق بنوع العمل الذي يمكن أن يقوم به البناء.

روابط مفيدة:

- [سجل البنائين Register of builders](#)
- [فحوصات مفيدة عند اختيار مزود خدمة البناء](#)
- [دليل لاجراءات موافقات البناء في ولاية ويستيرن استراليا](#)



3. تأكد من تكلفة العمل التمهيدي مثل اتفاقية إعداد الخطط



قبل الدخول في عقد بناء، يمكنك تعيين بناء لإعداد مجموعة فريدة من الخطط والأوراق الفنية للمبنى والموقع الخاص بك، وغالبًا ما تسمى اتفاقية إعداد الخطط (PPA).

الخدمات المقدمة في عقد PPA منفصلة عن تلك التي يغطيها قانون عقود بناء المنازل لعام 1991 (HBCA) (انظر النصيحة 5).

قد لا تكون التكاليف المرتبطة بـ PPA قابلة للاسترداد إذا لم تبرم عقد بناء مع البناي المعني. كما هو الحال مع خدمات التصميم، من المهم التحقق من الجهة التي ستمتلك الخطط وعناصر PPA الأخرى والتكاليف التي قد تتكبدها إذا لم تشرع في عقد البناء.

5. كن على دراية بقانون عقود بناء المنازل ومتطلباته



بشكل عام، تنظم HBCA في ولاية ويستيرن أستراليا العقود بين مالك المنزل ومقدم خدمات بناء المنازل أو الأعمال المرتبطة بها، حيث تتراوح قيمة العقد ذو السعر الثابت بين 7,500 دولار و500,000 دولار.

وينطبق القانون حتى لو لم يكن مقدم الخدمة بئًا مرخصًا.

وبموجب القانون، يجب على البناي أن يقدم للمالك نسخة من "إشعار مالك المنزل" Notice for the Home Owner، الذي يلخص متطلبات القانون، قبل أن يوقع المالك على العقد.

بموجب قانون HBCA، يحق لأصحاب المنازل، أو أي شخص مفوض من قبل مالك المنزل، والذي تبلغ قيمة عقده أقل من 500,000 دولار، فحص أعمال بناء المنزل، بشرط أن يتم التفقد خلال ساعات العمل العادية للبناي؛ أو بحيث لا يعيق أو يتدخل في أعمال البناء بشكل غير معقول. إذا كانت قيمة عقدك تزيد عن 500,000 دولار، تأكد من البناي الخاص بك لمعرفة ما إذا كنت أنت أو أي شخص تفوضه قادرًا على تفقد أعمال البناء واطلب موافقة البناي الخاص بك كتابيًا.

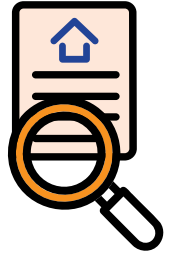
روابط مفيدة:

- ورقة حقائق قانون عقود بناء المنازل.
- إشعار لمالك المنزل

6. قم بتوثيق جميع المحادثات كتابةً

قد لا يكون للاتفاقيات الكلامية قيمة فعلية في حالة نشوب نزاع. حاول توثيق جميع المناقشات بتفاصيل كافية وتأكيداتها كتابيًا. احتفظ بجميع وثائق الممتلكات الخاصة بك في حالة جيدة منذ اليوم الأول.

4. اقرأ وافهم جميع أجزاء عقدك، بما في ذلك التفاصيل الدقيقة



عقد البناء هو وثيقة معقدة وعادة ما يشمل على عقد (بما في ذلك جدول التفاصيل أو الإضافات أو الملاحق) والرسومات والمواصفات.

تأكد من البناي الخاص بك بشأن الرسومات الفنية التي سيتم منحك حق الاطلاع عليها، حيث أن بعض البناي لا تقدم للعملاء نسخة من المواصفات الهندسية لمنزلهم. إذا اخترت إشراك مفتش البناء الخاص بك لمراقبة بناء منزلك، فمن المحتمل أنه سيطلب الوصول إلى هذه الرسومات. ستفرض معظم الحكومات المحلية رسومًا لتزويدك بنسخة من هذه المستندات، لذا من الجيد معرفة ما إذا كان البناي الخاص بك على استعداد لتقديمها لك.

ليس من المطلوب أن تتضمن عقود بناء المنازل في ولاية ويستيرن أستراليا فترة "مراجعة التعاقد"، لذلك لا يمكنك عادةً التراجع عن العقد إذا غيرت رأيك. لهذا السبب، من الضروري قراءة العقد جيدًا وفهم كل مكون فيه، بما في ذلك التفاصيل الدقيقة. اطلب توضيحًا بشأن أي جوانب لا تفهمها وفكر في الحصول على المشورة المستقلة من محام أو خبير بناء أو مستشار آخر ذي صلة.

بالإضافة إلى فهم ما هو مدرج في العقد الخاص بك (وما هو غير مدرج)، يجب أن تكون واضحًا بشأن التزاماتك الخاصة وأن تكون على دراية بنوع العقد الذي تبرمه. النوع الأكثر شيوعًا هو عقد المبلغ الإجمالي الذي تم فيه حساب مبلغ للتكلفة الإجمالية للمشروع. البديل هو عقد التكلفة الإضافية، حيث يتم حساب التكاليف بينما تجري أعمال البناء.



7. كن على دراية بالحد الأقصى للودائع ومتى يتم إجراء الدفعات المرحلية

بالنسبة للمشاريع التي تغطيها HBCA، يُسمح لمقدمي خدمات البناء بالحصول على وديعة من العميل لا تزيد عن 6.5 في المائة من التكلفة الإجمالية للعمل، قبل بدء العمل.

بمجرد بدء العمل، يجب أن تكون أي مدفوعات مرحلية فقط للمهام التي تم تنفيذها بالفعل أو المواد التي تم توريدها بالفعل - على سبيل المثال، لا يمكن للبناء أن يطلب دفعة مرحلية لشراء وتسليم الطوب حتى يتم وضع الطوب في الموقع. ومع ذلك، بالنسبة لأعمال الخزائن (حيث تقدر قيمة العمل المنجز خارج الموقع بأكثر من 50 في المائة من إجمالي العقد)، قد يطلب البناؤون وديعة تصل إلى 20 في المائة من التكلفة الإجمالية للعمل.

روابط مفيدة:

- عقود البناء والمدفوعات المرحلية
- دليل زيادة الأسعار لعقد أعمال بناء المنزل.



9. تأكد من أن تفاصيل البناء متسقة في جميع المستندات

يجب أن تكون تفاصيل مزود الخدمة هي نفسها في جميع المستندات بما في ذلك العقود والفواتير والإيصالات وسياسة HII.

من المهم بشكل خاص التأكد من أن اسم مقاول البناء المرخص هو نفسه كما يظهر في سجل البنايين. يجب أيضًا تقديم عنوان فعلي قانوني في حالة الحاجة إلى تقديم المستندات القانونية.

تأكد من أن رقم العمل الأسترالي (ABN) المُدرج هو بالفعل الرقم الخاص بالعمل التجاري. يمكنك إجراء بحث مجاني من خلال سجل الأعمال الأسترالي Australian Business Register.

روابط مفيدة:

- سجل البنايين Register of builders
- سجل الأعمال الأسترالي ABN



10. كن على علم بالحدود الزمنية للتعديلات والنزاعات

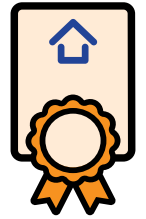
بموجب قانون HBCA، يُطلب من شركات البناء تصحيح أي عيوب في أعمال البناء، دون أي تكلفة إضافية على المالك، عند إخطارها كتابيًا في غضون أربعة أشهر من الانتهاء العملي.

قد تكون هيئة البناء والطاقة قادرة على التعامل مع النزاعات التعاقدية المتعلقة بعقود أعمال بناء المنازل ذات المبلغ المقتطع فقط (وليس عقود التكلفة الإضافية) التي تتراوح بين 7,500 دولار و500,000 دولار، بشرط تقديم الشكوى في غضون ثلاث سنوات من تاريخ ظهور سبب النزاع.

يمكن تقديم شكاوى حول مستوى الانشاء إلى هيئة البناء والطاقة، لأعمال البناء مهما كانت قيمتها، في غضون ست سنوات من الانتهاء من الأعمال.

رابط مفيد:

- حل النزاعات



8. اطلب نسخة من شهادة تأمين تعويض المنزل الخاص بالبناء

تعد سياسة تأمين تعويض المنزل (HII) إلزامية لأعمال البناء السكنية التي تزيد قيمتها عن 20,000 دولار، باستثناء الأعمال المرتبطة بها بشكل منعزل (مثل حمامات السباحة أو مواقف السيارات أو العريشة أو تنسيق الحدائق، ما لم تكن جزءًا من عقد آخر قابل للتطبيق).

قد يغطي HII مالك المنزل والمالكين اللاحقين ضد خسارة الوديعة (ما يصل إلى 40,000 دولار) أو إكمال أو تصحيح أعمال البناء (ما يصل إلى 200,000 دولار) في حالة وفاة البناء أو اختفائه أو افلاسه خلال ست سنوات من تاريخ الانتهاء العملي.

قبل البدء في العمل أو المطالبة بإيداع أو دفع، يجب على البناء إصدار HII ومنح مالك المنزل شهادة تأمين.

رابط مفيد:

- ورقة حقائق تأمين تعويض المنزل

تنويه: يتم توفير المعلومات الواردة في ورقة الحقائق هذه كمعلومات عامة ودليل إرشادي فقط. لا ينبغي الاعتماد عليها كمشورة قانونية أو كبيان دقيق للأحكام التشريعية ذات الصلة. إذا كنت غير متأكد من التزاماتك القانونية، يجب عليك الحصول على مشورة قانونية مستقلة. هذا المنشور متاح في تنسيقات أخرى عند الطلب. خدمة الصم وضعاف السمع: 13 36 77 خدمة الترجمة التحريرية والشفوية (TIS): 13 14 50

قسم البناء والطاقة
Building and Energy Division
8.30 صباحاً - 4.30 عصرًا
Level 1 Mason Bird Building
Sevenoaks Street 303
(entrance Grose Avenue)
Cannington Western Australia 6107
Locked Bag 14, Cloisters Square Perth WA 6850
اتصل على: 1300 489 099
البريد الإلكتروني: be.info@lgirs.wa.gov.au
www.lgirs.wa.gov.au/building-and-energy

وزارة الحكومة المحلية وتنظيم الصناعة والسلامة
www.lgirs.wa.gov.au
المكاتب الإقليمية:
جولدفيلدز/إسبيرانس
جريت ساوثرن
كيمبرلي
ميد ويست
نورث ويست
ساوث ويست